



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 203488/09.09.2025



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu – "Locuinta individuala", strada I.G. Duca nr. 70, Constanta.

BENEFICIAR: RĂILEANU GABRIEL – IULIAN.

ELABORATOR: ARHITECTONIC S.R.L.

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 11.08.2025 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "Locuință individuală", strada I.G. Duca nr. 70, Constanța, depunând anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD nr.1179526 din data 11.08.2025 însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (11.08.2025 – 26.08.2025) conform solicitării nr. 179538/11.08.2025.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Servicii cetățeni – Urbanism - rubrica Dezbateri publice pe teme de urbanism).



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 203488/09.09.2025



b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 8 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 164909/24.07.2025, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe Constanța, transmise prin adresa R-T1005488/06.08.2025.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus trei sesizări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Sesizările primite au fost înaintate prin e-mail către ARHITECTONIC SRL, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic Detaliu, spre a fi analizată și în vederea formulării unui răspuns argumentat din punct de vedere tehnic.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 203488/09.09.2025



Număr înregistrare sesizare	Observații formulate	Raspunsul elaboratorului PUD - ARHITECTONIC SRL
191440/ 26.08.2025 formulată de Ciuma Vasile	Adresează următoarele întrebări privind: -procentul maxim de ocupare al terenului de 45% - se înțelege astfel ca suprafața de teren nu se raportează la amprenta etajelor superioare conform legii 350/2001. -CUT-ul maxim de 1,35 ar trebui să fie între 1,8 – 2.	Raspunsul elaboratorului nr.200151/04.09.2025: - în afișul amplasat pe limita proprietății spre stradă, privind consultarea publicului, cât și în documentele ce pot fi consultate pe site-ul primăriei (plansa denumită „REGLEMENTARI URBANISTICE”), zona hasurată reprezintă (conform legendei de pe plansa) <u>edificabilul/perimetrul maxim</u> în care se poate amplasa construcția propusă, cu retrageri minime propuse; din plansa denumită „PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA” ca parte integrantă a prezentului P.U.D., anexată mai jos, rezultă ca noua construcție are o suprafață mult mai mică decât „edificabilul” din plansa de „REGLEMENTARI URBANISTICE” și retragerile față de limita lotului proprietatea Ciuma Vasile, cât și față de limita lotului proprietatea nord-estică sunt mai mari de 60cm; - valorile P.O.T. și C.U.T., definiți ca „indicatori urbanistici” în Legea 350/2001, sunt aprobate prin regulamentul de urbanism din P.U.G. Constanta pentru zona de reglementare- ZRL 2a, în care este amplasat și terenul studiat prin P.U.D. Acești indicatori sunt evidențiați și în plansa „REGLEMENTARI URBANISTICE” (care putea fi consultată atât la teren- parte componentă a afișului, cât și pe site-ul primăriei. Prin P.U.D., aceste valori aprobate SE MENTIN, respectiv pentru un imobil în care este prevăzută și o funcțiune complementară-GARAJ-în cazul nostru: P.O.T.maxim aprobat=45% C.U.T.maxim aprobat=1,35 În concluzie, prin P.U.D.LOCUINTA INDIVIDUALA, initiator Raileanu Iulian-Gabriel, având în vedere că se respectă Legea 350/2001 art. 32 + Anexa 2 și Ordin 233/2016, art.19, INDICATORII URBANISTICI sunt MENTINUTI LA VALOAREA APROBATĂ prin regulamentul de urbanism care se aplică în prezent pe zona (P.U.G. Constanta, zona ZRL 2a). Mentionez faptul că indicatorii urbanistici propuși/mentinuti prin P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA, strada I.G. Duca nr. 70, Constanta, (P.O.T. maxim=45%, C.U.T. Maxim=1,35%) au valoare mult mai mică decât oricare dintre indicatorii existenți pe terenurile direct învecinate



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ



191981/ 26.08.2025 formulata de Călugăru Armand - Andrei	Adresează urmatoarele intrebari privind: - frontul la strada este de minim 12 m, iar in acest caz este de 8.34 m; - distanta de 60 cm de la hotar, zid construit poate crea deteriorari ale fundatiei existente; O cladire construita cu inaltimea de 10 m la cornisa va afecta foarte mult gradul de insorire al imobilului meu.	Raspunsul elaboratorului nr.200153/04.09.2025: A. OBIECTIA privind AFECTAREA GRADULUI DE INSORIRE: - in afisul amplasat pe limita proprietatii spre strada, privind consultarea publicului, zona hasurata reprezinta (conform legendei de pe plansa) edificabilul/perimetrul maxim in care poate fi amplasata noua constructie, cu retrageri MINIME propuse; din plansa cu propunerea privind mobilarea urbanistica ca parte integranta a prezentul P.U.D., anexata mai jos, rezulta ca noua constructie are o suprafata mult mai mica decat „edificabilul” si in consecinta, retragerile fata de limita lotului-proprietatea d-lui Calugaru sunt mai mari de 60cm; - referitor la „afectarea gradului de insorire al imobilului”, fatada imobilului domnului Calugaru Armand-Andrei, care este situata pe limita de proprietate si prezinta ferestre cu vedere directa catre proprietatea domnului Raileanu, beneficiaza de insorire intre orele 10:00-14:00, insumand 4ore de insorire; In conformitate cu OMS nr.119/2014, alin.1, art. 3, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna; B. OBIECTIA privind POSIBILITATEA DETERIORARII FUNDATIEI EXISTENTE: - in afisul amplasat pe limita proprietatii spre strada, privind consultarea publicului, zona hasurata reprezinta (conform legendei de pe plansa) edificabilul/perimetrul maxim in care se poate amplasa constructia propusa, cu retrageri MINIME propuse; din propunerea privind mobilarea urbanistica ca parte integranta a prezentul P.U.D., anexata mai jos, rezulta ca noua constructie are o suprafata mult mai mica decat „edificabilul” si retragerile fata de limita lotului proprietatea domnului Calugaru sunt mai mari de 60cm; - definitivarea solutiei de fundare va fi stabilita la urmatoarea faza de proiectare- D.T.A.C. de catre inginerul de rezistenta impreuna cu inginerul geotehnician, astfel incat sa NU FIE AFECTATE fundatiile constructiilor vecine, aflate pe horar; - retragerile constructiei propuse prin P.U.D. fata de limitele de proprietate invecinate, vor respecta legislatia aflata in vigoare: art. 612 din Codul Civil, Legea 350/2001 si art. 27 din Ordinul 839/2009; - avand in vedere ca aceasta documentatie de urbanism va fi aprobata printr-o Hotarare de Consiliu Local, la fazele urmatoare privind autorizarea si executia imobilului, retragerile minime vor trebui respectate in totalitate, pe toata perioada valabilitatii P.U.D.; C. OBIECTIA privind amplasarea unei CONSTRUCTII IZOLATE: Conform caracteristicilor parcelei care face obiectul P.U.D. (suprafata, forma, dimensiune) aflata in zona de reglementare ZRL-2a - P.U.G. Constanta, aceasta este construabila si se inscrie „pentru constructii insiruite” In conformitate cu Legea 350/2001 art. 32 + Anexa 2 si Ordin 233/2016, art.19, pentru a NU AFECTA constructiile vecine, dar cu respectare intregi, sunt anulate in vigoare (mentinere P.O.T, C.U.T., Hmaxim aprobat, asigurare insorire, cod civil, etc.), prezentul P.U.D. studiaza si demonstreaza posibilitatea inserarii unui nou imobil in regim de construire “IZOLAT”, intr-un tesut urban deja constituit.
---	--	--



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ



190734/ 25.09.2025 formulata de Mironescu Dorina	Nr. 203488/09.09.2025 Adresează urmatoarele: -respectarea prevederilor Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a Noului Cod Civil (art.612); - dezacordul privind construirea mai aproape de hotar decat prevederile legale.	Raspunsul elaboratorului nr.200155/04.09.2025: - in afisul amplasat pe limita proprietatii spre strada, privind consultarea publicului, zona hasurata reprezinta (conform legendei de pe plansa) edificabilul/perimetrul maxim in care se poate amplasa constructia propusa; plansa cu propunerea privind mobilarea urbanistica, ca parte integranta a prezentul P.U.D., este anexata mai jos; - FUNDATIA CONSTRUCTIEI PROPUSE, paralela cu latura proprietatii vecine la adresa b-dul Alexandru Lapusneanu nr.16, nr. cad. 20704 (actual str. I.G. Duca nr. 68), VA FI RETRASA CU MINIM 2,00M FATA DE ACEASTA LIMITA; numai suprastructura (parterul si etajele) vor iesi in consola pana la o distanta de maxim 60cm fata de hotarul vecin, astfel incat sa fie respectat art. 612 Cod Civil; - definitivarea solutiei de fundare va fi stabilita la urmatoarea faza de proiectare- D.T.A.C. de catre inginerul de rezistenta impreuna cu inginerul geotehnician, astfel incat sa NU FIE AFECTATE fundatiile constructiilor vecine, amplasate pe horar; - retragerile constructiei propuse prin P.U.D. fata de limitele de proprietate invecinate, vor respecta legislatia aflata in vigoare: art. 612 din Codul Civil, Legea 350/2001 si art. 27 din Ordinul 839/2009; - avand in vedere ca aceasta documentatie de urbanism va fi aprobata printr-o Hotarare de Consiliu Local, la fazele urmatoare privind autorizarea si executia imobilului, retragerile minime vor trebui respectate in totalitate, pe toata perioada valabilitatii P.U.D.:
---	---	--

Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

b) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Georgiana Stefania Terciu